MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 1412/2001/1

Raymond Pizzuto u Anna Pizzuto

Vs

Giovanna Schembri u zewgha Carmelo Schembri ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fit-3 ta' Awissu, 2001, li in forza taghha, wara li ppremettew:

1. Illi l-atturi jikru minghand il-konvenuti l-fond, ossija appartament numru 6, bl-isem ta' St. Mary Flats, gewwa Hookham Frere Street, Gwardamangia u dan versu l-kera ta' tlett mija (Lm300.00,0) pagabbli kull sena bil-quddiem, skond skrittura ta' lokazzjoni tas-27 ta' April 1982 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A);

2. Illi din l-iskrittura tipprovdi *inter alia* illi l-kera fuq imsemmija ghandha tizdied bir-rata ta' ghaxra fil-mija (10%) kull hames snin;

3. Illi ghalhekk bl-operazzjoni u bl-applikazzjoni stretta tad-disposizzjonijiet tal-imsemmija skrittura ta' kiri, il-kera prezentement pagabbli mill-atturi lill-konvenuti jammonta ghas-somma ta' tlett mija u disgha u disghin liri Maltin u tletin centezmi (Lm399.63) fis-sena;

4. Illi ghal numru ta' skadenzi tali disposizzjonijiet gew applikati mill-kontendenti b'mod illi fil-perjodu ta' hames snin ta' kiri illi ghalaq fit-28 ta' April 1997, il-kera pagabbli mill-atturi kienet ta' Lm363.30c fis-sena;

5. Illi pero' fid-29 ta' April 1997, l-atturi, fuq skorta tad-disposizzjonijiet tal-Ligi hawn taht citati, ma accettawx illi jaghmlu rivizjoni ulterjuri tal-kera pagabbli u baqghu joffru lill-konvenuti il-hlas tal-kera annwali ta' Lm363.30c u mhux Lm399.63c kif kien altrimenti jkun pagabbli b'adezjoni stretta mad-disposizzjonijiet kuntrattwali fuq imsemmija, liema kera ma gietx accettata mill-konvenuti u giet allura depozitata kontra taghhom il-Qorti;

6. Illi, kif gie dikjarat fl-imsemmi skrittura ta' kiri u kif jirrizulta mic-certifikat ta' dekontrol (hawn ezebit u mmarkat Dokument B), il-fond mikri lill-atturi gie ddekontrollat fil-15 ta' Ottubru 1973 u billi wkoll l-atturi huma cittadini Maltin u juzaw l-imsemmi fond bhala r-residenza ordinarja taghhom;

7. Illi a tenur tal-Artikolu 5 [3(c)] tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, is-sid jinghata d-dritt illi jzied l-ammont ta' kera biss meta jsir it-tigdid tal-kera u wara l-iskadenza ta’ hmistax-il sena u dan skond iz-zieda fl-inflazzjoni, b’mod illi z-zieda fil-kera kull hames snin pattwit fl-iskrittura tas-27 ta’ April 1982 tivjola d-disposizzjoni tal-ligi u hija konsegwentement nulla u bla effett fil-ligi.

8. Illi b’rikors ipprezentat fil-Bord illi jirregola l-Kera, il-konvenuti, wara illi ppremettew illi l-atturi kienu moruzi fil-hlas ta’ diversi skadenzi tal-kera tal-fond mikri lilhom, talbu lill-Bord jordna l-izgumbrament tal-istess atturi, illi min-naha taghhom ikkontestaw tali talba billi nvokaw id-dispozizzjonijiet tal-Ligi fuq citati u sostnew illi huma ma kienux moruzi fil-hlas tal-kera billi huma regolarment offrew il-kera pagabbli skond il-Ligi;

9. Illi b’sentenza moghtija mill-istess Bord li Jirregola l-Kera fil-5 ta’ Lulju 2001 (Dokument C), l-imsemmi Bord ta xahar zmien lill-atturi sabiex jintavolaw il-proceduri quddiem il-Qrati ordinarji sabiex jattakkaw l-istipulazzjonijiet kuntrattwali illi l-validita’ taghhom hija kontestata mill-istess atturi;

Talbu ghalhekk l-atturi ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi dak pattwit fil-klawzola numru 2 tal-imsemmija skrittura ta’ kiri tas-27 ta’ April 1982, in kwantu huwa miftiehem illi l-kera tal-fond mikri lill-atturi ghandha tizdied b’ghaxra fil-mija (10%) kull hames snin huwa null u bla effett fil-ligi b’mod illi l-istess atturi huma intitolati illi fil-hlas tal-kera tal-fond mikri lilhom mill-konvenuti huma ma jsegwux l-istipulazzjoni kuntrattwali attakkata f’din it-talba, izda jsegwu dak dispost fid-disposizzjonijiet rilevanti tal-Ligi.

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuti illi huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew:

1. Illi t-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li ma jezistux ir-rekwiziti kontemplati fil-ligi sabiex tali klawzola f'kuntratt bejn il-partijiet ghandha tigi dikjarata nulla u bla effett;

2. Illi l-atturi dahlu fl-iskrittura ta' lokazzjoni datata 27 t'April 1982, esebita bhala Dok. "A" mac-citazzjoni minn jeddhom u minghajr ebda vizzju fil-kunsens, u fil-fatt l-istess atturi fl-1987 u fl-1992 accettaw l-awment fil-kera u ghalhekk ma jistghux issa validament iressqu t-talba li huma qeghdin jaghmlu;

3. Illi l-azzjoni attrici ilha preskritta ai termini tal-artikoli 1222 u 1224 tal-Kodici Civili (Kap.16 tal-Edizzjoni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta);

4. Illi minhabba s-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat is-sentenza preliminari ta' din il-Qorti tas-27 ta' Settembru, 2002, li in forza taghha sabet li t-tielet eccezzjoni tal-imharrkin mizzewgin Schembri fis-sens li l-azzjoni attrici waqghet bid-dekadenza taz-zmien m'hijiex imsejsa fid-dritt, u ghalhekk cahditha u warbitha bhala mhux misthoqqa, bl-ispejjes kontra l-konvenuti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Il-fatti, fil-qosor, ta' din il-kawza jinkwadraw ruhhom fl-iskrittura ta' lokazzjoni iffirmata bejn il-partijiet fis-27 ta' April, 1982. Il-kera stabbilita kienet ta' Lm300 fis-sena u

gie patwit li l-kera tizdied b'10% kull hames snin. Wara l-ewwel hames snin, l-atturi inkwilini accettaw li jhallsu l-kera b'zieda ta' 10%, u hekk ukoll wara l-hames snin ulterjuri b'mod li l-kera wara ghaxar snin saret Lm363 fis-sena. Gheluq l-ghaxar snin, hekk kif l-atturi, jigifieri, bdew it-tielet hames snin tal-kirja, il-konvenuti sidien, ippretendew li l-kera jerga' joghla b'10% ohra, izda, din id-darba, l-atturi ma accettawx li jaghmlu din ir-revizjoni. Huma "irrealizaw" li skond il-ligi, il-kera ta' fond dekontrollat jista' jizdied biss kull hmistax-il sena u skond l-indici tal-inflazzjoni. L-atturi qed jallegaw li l-kera ma tistax tizdied jekk mhux kif titlob il-ligi u darba li l-ahhar zieda kienet fis-27 ta' April, 1992, il-konvenuti sidien mhux intitolati ghal-zieda ohra qabel l-2007, hmistax-il sena fuq l-ahhar zieda; huma qed jibbazaw dan l-argument fuq id-dispozittiv ta' l-artikolu 5(3)(c) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-konvenuti sidien, minn naha l-ohra, jsostnu li la darba l-inkwilini volontarjament iffirmaw il-kuntratt u taw effett ghat-terminu tal-istess skrittura, ma jistghux issa jopponu l-validita' tal-kundizzjoni dwar zieda fil-kera.

Mhux kontestat li l-fond kien dekontrollat meta inkera, peress li gie dekontrollat fil-15 ta' Ottubru, 1973, u lanqas ma hu kontestat li l-atturi inkwilini huma cittadini Maltin u juzaw l-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom.

L-artikolu 5(3)(c) tal-Kap. 158 jiddisponi li meta l-kerrej ta' fond dekontrollat ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu:

"Il-kera li ghandu jithallas taht l-istess kirja wara d-data ta' l-ewwel tigdid tal-kirja li jsir bis-sahha ta' dan is-subartikolu jista' jizdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tigdid u wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena li tigi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jithallas minnufih qabel dak it-tigdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeccedix l-imsemmi kera, li jirraprezenta bi proporzjon ghal dak il-kera z-zieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li ghandu jizdied kien l-ahhar stabbilit."

Il-konvenuti sidien isostnu li, nonostante dan ir-regolament, il-partijiet iffirmaw kuntratt li jipprovdi mod iehor kif issehh zieda fil-kera, u l-istess partijiet taw effett lill-dak il-patt u, kwindi, il-kuntratt, volontarjament pattwit, ghandu jipprevali fuq il-ligi.

Din il-Qorti, pero’, gia esprimiet ruhha li dak l-artikolu hu wiehed ta’ ordni pubblika (ara s-sentenza f’din il-kawza tas-27 ta’ Settembru, 2002) u dwar dan hi konfortata b’dak li jghid l-artikolu 14 ta’ l-istess Kap.158. Dan l-artikolu jiddisponi kif gej:

“(1) Id-disposizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza u, b’mod partikolari, izda bla hsara ghall-generalita’ ta’ l-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli 5, 7, 12 u 13, ghandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obligazzjoni, weghda jew ghemil jew hag’ohra li hi kuntrarja ghal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wiehed mill-jeddijiet moghtija b’dawk id-disposizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta’ dar ta’ abitazzjoni, u meta persuna li tezercita xi wiehed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-sahha ta’ xi ftehim, obligazzjoni, weghda jew ghemil jew haga ohra bhal dik, suggetta li tehel xi penali jew obbligu iehor jew xi konsegwenza ohra jew effett iehor, kull ftehim, obligazzjoni, weghda jew ghemil jew haga ohra tkun, sal-limitu li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suggetta kif intqal qabel, nulla u minghajr effett.

(2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitazzjoni ta’ xi wiehed mill-jeddijiet imsemmija fis-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu, isiru kif isiru, u kull haga li tissuggetta xi jedd bhal dak ghal xi obbligu jew responsabbilita’, tkun nulla u minghajr effett.”

Dan l-artikolu hu car bizzejjed fid-disposizzjoni tieghu meta jghid li ebda ftehim jew obbligazzjoni, anke jekk maghmul wara d-dhul fis-sehh tal-emendi, ma tista tmur kontra l-provediment tal-artikolu 5 tal-Kap.158. Dik l-obbligazzjoni, in kwantu tmur kontra l-artikolu 5, ghandha titqies nulla u bla effett, u l-fatt li l-atturi, ghal xi zmien, accettaw l-awment fil-kera, ma jfissirx li dak li kien null sar validu. Dak li hu invalidu jew annullabbli jista’ jsir validu

jekk dak li jkun jirrinunzja ghad-dritt li taghtih il-ligi li jannulla l-att jew jekk jirratifika dak l-att, pero', dak li hu null, b'disposizzjoni espressa tal-ligi, jibqa' null u inefikaci.

Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabblii Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Gunju, 1994, fil-kawza fl-ismijiet "Callejja vs Pule' ", fejn kundizzjoni f'kuntratt ta' kera li tiprojbixxi lis-sid milli qatt jgholli l-kera, giet dikjarata nulla ghax tmur kontra d-disposizzjonijiet tal-Att numru XXIII tal-1979, l-Att li jemenda l-Kap.158. Is-sid gie moghti d-dritt, bl-artikolu 5(3)(c) tal-imsemmi Kap, li jgholli l-kera ta' fond dekontrollat mikri lill-cittadin Malti bhala residenza ordinarja tieghu kull hmistax-il sena, u dan il-provediment ma jistax jigi mtiefes, la biex ikun ta' pregudizzju ghas-sid, u lanqas biex ikun ta' pregudizju ghall-inkwilin.

Dak li jghidu l-konvenuti dwar il-fatt li, ghal xi zmien, l-atturi accettaw l-awment fil-kera, jista' jkollu rilevanza f'talba li tista' issir mill-atturi ghar-rimbors tal-kera mhallsa zejda (fid-dawl tal-principju enuncjat fil-kawza "Muscat vs Vella", deciza minn din il-Qorti fil-25 ta Frar, 1950, fejn jinghad li "il-kerrej li jaccetta l-gholi, ihallas, igawdi l-fond, u mbaghad wara zmien idur kontra s-sid ghar-ripetizzjoni, imur kontra kwalunkwe principju ta' ekwita' ta' unur u ta' morali"), izda in kwantu t-talba hi limitata u progettata ghall-futur, iz-zieda fil-kera ghandha tigi regolata kif trid il-ligi u mhux kif pattwit, u din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li, la darba l-ahhar zieda saret fis-27 ta' April, 1992, il-konvenuti mhux intitolati ghal-zieda ohra qabel is-27 ta' April, 2007, u z-zieda, jekk tintalab, trid issir kif tghid il-ligi u mhux kif pattwit.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, previa li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talba tal-atturi kif dedotta, bl-ispejjes kontra l-konvenuti.

--------------------------------TMIEM--------------------------------